

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：石军明、宋玲娣所属坐落于绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居 17 幢 1801 室住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：博越房估字 SF（2022）第 041 号

估价项目名称：石军明、宋玲娣所属坐落于绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居 17 幢 1801 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：绍兴市上虞区人民法院

房地产估价机构：浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：严王洁（注册号 3320210026）

何超琦（注册号 3320200111）

估价报告出具日期：二〇二二年九月三十日

司法鉴定评估委托书号：（2022）虞法估委字第 121 号

第一部分：致估价委托人函

绍兴市上虞区人民法院：

受贵院（2022）虞法估委字第 121 号《绍兴市上虞区人民法院司法评估委托书》的委托，我司估价人员于二〇二二年九月二十一日至二〇二二年九月三十日对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价对象：系指绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居 17 幢 1801 室住宅房地产，住宅建筑面积为 147.31 平方米，土地使用权分摊面积为 9.36 平方米。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价范围：本次估价范围包含相应分摊的国有建设用地使用权、相应的小区产权人所共有的所有权益、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的固定装饰装修、自搭自建、部分室内动产（详见室内动产明细清单），但不包含债权债务等。

四、价值时点：二〇二二年九月二十一日

五、价值类型：市场价值

六、估价方法：比较法及收益法

七、估价结果：估价人员根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等规范标准规定，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，采用比较法及收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，得出如下结论：

确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 268.35 万元，大写金额人民币贰佰陆拾捌万叁仟伍佰元整。

评估结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	市场价值 (万元)
绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居 17 幢 1801 室	住宅	147.31	17800	262.21
		另有自搭自建		2.64
		另有室内动产		3.50
合计				268.35

特别说明：

1、本估价报告的各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

2、本估价报告自出具之日起壹年内有效。

3、鉴于本次估价目的，相关当事人或其他利害关系人对估价报告若有异议，在收到报告后五日内以书面形式向估价委托人提出。

浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月三十日

目 录

第一部分：致估价委托人函	2
第二部分：估价师声明	4
第三部分：估价的假设和限制条件	5
第四部分：估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
第五部分：附件	13

第二部分：估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6. 我们的注册房地产估价师已于价值时点（2022年9月21日）对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名盖章	日期
严王洁	3320210026		
何超琦	3320200111		

第三部分：估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象房地产权属明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、本次评估的房产、土地面积以委托人提供的《不动产权证书》所载内容为依据，且来源合法。我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。
- 7、本估价报告的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，也基于估价对象应享有公共部分的通行权，水、电、公共设施的使用权等。
- 8、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但现场查勘仅限于其外观和使用现状，无法涉及被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 9、本次估价涉及的固定装饰装修、建筑物的配套附属构筑物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

二、不确定事项假设

- 1、若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次估价未考虑应缴未缴税金及费用对房地产市场价值的影响。
- 2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等评估价值的影响。

三、背离实际情况假设

- 1、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策

失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、至价值时点，估价对象涉及司法纠纷，其权利处于查封状态，且估价对象设定抵押权，基于本次估价目的并经估价委托人同意，本次估价不考虑查封、抵押、租赁等权利限制对评估结果的影响，故估价结果为完全权利下估价对象市场价值，请估价委托人谨慎使用本报告，必要时重新评估。

四、不相一致假设

1、本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向绍兴市上虞区人民法院提出，逾期视为认同。

2、本估价报告仅为绍兴市上虞区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3、本估价报告使用有效期为壹年(自2022年9月30日至2023年9月29日止)。

4、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、估价目的有关方和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容，亦不得应用于任何公开的文件、通告或其它书面报告中。

5、估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

6、本估价报告中的数据全部系采用电算化连续计算得出，并按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

六、特别说明

1、本次估价因客观条件限制，本公司对固定装饰装修、设施设备质量是否合格、配置是否完整，性能是否完好等无法进行检测。如果需要准确的情况说明，请委托专业机构进行检测。

2、注册房地产估价师通过现场查勘，发现估价对象房屋现状因整体装修使用，局部存在自搭自建的情况，该部分可能属于违章建筑，其价值不受法律保护，可能存在拆除风险，提醒报告使用人注意。

第四部分：估价结果报告

一、估价委托人

委托人：绍兴市上虞区人民法院

联系电话：0575-82509115

二、房地产估价机构

名称：浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

机构地址：浙江省绍兴市柯桥区柯岩街道柯南商务中心1幢1007-7室

法定代表人：徐春霞

资质证书编号：浙建房估证字[2013]001号

有效期限：2022.01.19-2023.10.26

联系电话：0575-87222225

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价事由

我公司接受绍兴市上虞区人民法院委托，对石军明、宋玲娣所属坐落于绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室住宅房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象概况及范围

本次估价对象为绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室住宅房地产，住宅建筑面积为147.31平方米，土地使用权分摊面积为9.36平方米。本次估价范围包含相应分摊的国有建设用地使用权、相应的小区产权人所共有的所有权益、建筑物、所有能使建筑物正常使用的固定装饰装修（包括固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、厨房及卫生间内固定设施、中央空调、自搭自建等）以及部分室内动产（详见室内动产明细清单）等，但不包含债权债务等。

（三）估价对象区位状况

位置状况：估价对象座落于绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室，所在楼幢宗地东至通道，南至通道，西至通道，北至通道。

交通状况：道路状况较好，邻近百悬线等交通道路，出入可利用公交车、出租车，停车较便捷。附近设有公交站点，有多路公交线路，出行度较便捷。

环境状况：自然环境较好，人文环境较好，景观环境较好，所在区域整体环境状况较好。

配套设施状况：基础设施较完备，公共服务设施较完备。

(四) 估价对象权益状况

估价对象权属情况如表所示：

①浙(2017)绍兴市上虞区不动产权第0027506号《不动产权证书》

权利人	石军明、宋玲娣				
共有情况	共同共有				
坐落	梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室				
不动产单元号	330604027013GB01209F00020088				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/商品房				
用途	住宅用地/住宅				
面积	土地使用权面积 9.36 m ² /房屋建筑面积 147.31 m ²				
使用期限	国有建设用地使用权 2075 年 1 月 10 日止				
权利其他状况	持证人：石军明、宋玲娣 宗地面积：842.04 m ² 土地使用权面积 9.36 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 9.36 m ²				
附记	序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
	1	住宅	147.31 m ²	0 m ²	0 m ²

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象已被绍兴市上虞区人民法院查封。根据本次估价目的及委托人要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、出租、担保等他项权利和查封情况对房地产市场价格的影响。

(五) 土地基本状况

估价对象所在宗地坐落于绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室，权利性质为出让，终止日期为2075年1月10日止，住宅用地剩余使用年限为52.30年，所在楼幢宗地东至通道，南至通道，西至通道，北至通道；所在宗地平面形状为较规则形状，地块地势平坦，宗地基础设施完善，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

(六) 建筑物基本状况

本次估价对象为绍兴市上虞区梁湖镇天香华庭香榭居17幢1801室住宅房地产，钢混结构，所在建筑物地上总层数为18层，估价对象位于第18层，住宅建筑面积为147.31平方米。装饰装修情况为：防盗门入户，内部为木门、铝合金玻璃门、铝合金玻璃窗；客厅及餐厅地面地砖贴面，墙面墙纸贴面，顶面石膏板吊顶、涂料刷白；卧室地面木地板铺设，墙面墙纸贴面，顶面石膏板吊顶、涂料刷白；厨房及卫生间地面地砖贴面，墙面墙砖贴面到顶，顶面集成吊顶，内部橱柜及卫浴设施安装齐全；内部安装中央空调；估价对象另有自搭自建部分为地面地砖贴面，两面铝合

金玻璃围护，顶面玻璃棚顶盖；部分为地面地砖贴面，两面铝合金玻璃围护，内墙墙纸贴面，顶面石膏板吊顶；部分为不锈钢架玻璃棚；根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象室内水、电齐全，建筑物整体维护保养状况较好。

五、价值时点

2022年9月21日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在满足全部假设和限制条件的前提下于价值时点2022年9月21日合法利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第50号）；

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

10、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

11、《司法鉴定程序通则》司法部令第132号；

12、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

13、国务院及省、市和地方政府颁发的其他有关文件。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

4、《关于印发〈浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引〉的通知》（浙高法执〔2020〕6号）；

5、《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第1号的通知》（浙估协〔2016〕46号）；

6、《关于印发〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协〔2018〕66号）；

7、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知 浙估协〔2020〕22号；

8、关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知 浙估协〔2021〕3号。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《绍兴市上虞区人民法院司法评估委托书》【（2022）虞法估委字第121号】；

2、委托人提供的《不动产权证书》复印件及其他相关资料；

（四）其他依据

1、注册房地产估价师现场勘查、调查、收集的相关资料；

2、本公司掌握的有关信息资料。

九、估价方法

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，

经过反复研究，我们最终选择了比较法及收益法进行评估测算。详见《估价方法选择说明表》。

估价方法选择说明表

估价方法	估价方法定义	适用对象	是否选择	理由
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产	是	由于可以收集到所在区域类似物业的交易可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），且资料可调查取得，故可以选用比较法进行评估测算
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	是	估价对象为住宅房地产，可用于出租且能获得稳定租金收益，类似物业市场租赁实例较多，故可采用收益法来评估
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值送去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	待开发房地产	否	估价对象为已开发完成的住宅房地产，不具有开发或再开发、改造情况潜力，故不适用假设开发法
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	新开发房地产、旧房地产、在建工程、计划开发房地产；另比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修	否	对于已开发完成并投入使用的住宅房地产，用成本法测算得到的价格无法客观体现其正常价格。

（二）方法定义及公式

1、比较法

比较法根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行处理，分别建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后计算比较价值，即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整。

2.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。评估人员结合估价对象特点及周边客观租赁市场的调查统计，预计估价对象在未来收益期内净收益将以一定的比率递增，故采用以下计算公式：

$$\text{收益法公式： } V = a \div (r-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+r)]^n\}$$

式中：V—市场价值； a—年净收益；

r—房地产的资本化率； g—净收益每年递增比率；

n—获取净收益的持续年限。

3. 通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际情况和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

4. 价格影响因素分析

价格受租赁、查封、债务情况、产权纠纷等影响。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故查封不影响估价对象的价值，但租赁情况、产权纠纷将对估价对象的价值产生影响。根据我国相关法律规定，抵押权实现不能对抗抵押权设立前已设定的租赁权，由于承租者权益的存在，将使估价对象价值偏离正常市场价值。产权纠纷对估价对象价值也将产生较大影响，估价委托人应提供上述影响价格的相关资料，以便于估价人员对房地产价格影响因素进行充分分析。本次估价时委托人未提供影响价格的上述资料，故本估价结果为假设不存在上述情况下的分析结果。

十、估价结果

房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法及收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，在报告中已说明的其他假设和限制条件下，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为大写人民币贰佰陆拾捌万叁仟伍佰元整（小写 RMB: 268.35 万元）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	日期
严王洁	3320210026		
何超琦	3320200111		

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 21 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 21 日至 2022 年 9 月 30 日

第五部分：附 件

1. 估价对象现场照片
2. 估价对象地理位置示意图
3. 《绍兴市上虞区人民法院司法评估委托书》
【（2022）虞法估委字第 121 号】 复印件
4. 《不动产权证书》 复印件
5. 室内动产明细清单
6. 注册房地产估价师资质证书 复印件
7. 估价机构资质证书 复印件
8. 估价机构营业执照 复印件

